

rachat de crédit puis vente du bien immobilier

Par **BENJAMINE**, le **23/02/2008** à **13:15**

Bonjour,

Voici la situation :

en 2000, on achète une maison avec un crédit auprès de la banque X;

en 2006, on fait racheter ce crédit par la banque Y;

en 2008, projet de vente de la maison (il n'y aura pas d'autre achat immobilier).

Est-on obligé de rembourser le crédit contracté auprès de la banque Y ?

Merci pour vos réponses !

Par **Murphys**, le **23/02/2008** à **20:35**

Il y'a eu cession de créance au profit de la banque Y, si vous en avez été informé dans les termes légaux, la situation sera la même que si vous avez contracté votre crédit auprès de cette banque. Vous serez bien évidemment obligé de rembourser le crédit.

Par **BENJAMINE**, le **23/02/2008** à **21:03**

Je crois que je n'ai pas été très claire ds mon premier message.

En 2006, nous faisons racheter volontairement le crédit (contracté auprès de La Poste par exemple) par une autre banque (Crédit Lyonnais par exemple).

Ma question est : A la vente de la maison, doit on rembourser obligatoirement par anticipation la totalité du prêt Crédit Lyonnais ou, peut-on continuer à rembourser ce prêt mensuellement comme prévu par le tableau d'amortissement.

Merci pour vos réponses !

Par **Murphys**, le **23/02/2008** à **21:47**

A priori vous devriez continuer à payer votre crédit de la même manière.

Par **BENJAMINE**, le **24/02/2008** à **10:42**

Qd il y a vente, le crédit doit être obligatoirement être remboursé par anticipation au moment de la vente, je crois.

Dans notre cas, comme il y a eu rachat du crédit entre temps, je ne sais pas. Je pense aussi qu'on devrait pouvoir continuer à rembourser les échéances mensuelles.

Si vous avez des avis, n'hésitez pas !

Par **x-ray**, le **24/02/2008** à **11:45**

A mon avis, le crédit ne vaut que pour le financement du bien, même s'il a été racheté.

Par **Camille**, le **25/02/2008** à **13:02**

Bonjour,

En cas de vente, il n'y a, à MA connaissance, aucune obligation de remboursement anticipé du prêt et on peut continuer à le rembourser comme si de rien n'était.

Sauf que...

[u:wlsy53p7][b:wlsy53p7]Si[/b:wlsy53p7][u:wlsy53p7] le bien est hypothéqué, d'une part, le bien reste hypothéqué pendant toute la durée résiduelle du prêt.

[u:wlsy53p7][b:wlsy53p7]Si[/b:wlsy53p7][u:wlsy53p7] l'acheteur est d'accord, moi je veux bien...

d'autre part, il me semble que vous devez obtenir l'accord du prêteur, parce que bénéficiaire de l'hypothèque au cas où le déroulement résiduel du prêt "tournerait au vinaigre"...

Par **Olivier**, le **25/02/2008** à **17:13**

Tout dépend de la situation hypothécaire du bien comme Camille l'a dit.

En pratique si le bien est hypothéqué, le Notaire procédera au remboursement anticipé du prêt de la banque Y s'il existe une hypothèque. Ce remboursement se fera par prélèvement sur le prix de vente...

Après il faut voir comment le rachat de prêt a été fait... Y'a-t-il eu quittance subrogative ou rachat pur et simple... Si le crédit de la banque X était garanti par une hypothèque et que le crédit de la banque Y l'est également, il y a lieu de rembourser par anticipation le crédit de la banque Y et de faire les mainlevées des inscriptions hypothécaires de la banque X (si elle n'a pas été faite au moment du rachat de prêt) et de la banque Y.

Par **BENJAMINE**, le **25/02/2008** à **22:18**

Le bien a été hypothéqué lors de la signature du prêt avec la banque X (on n'a pas fait de mainlevée à l'heure actuelle, on la fera si il y a vente).

On a fait racheter le prêt purement et simplement par la banque Y (pas d'hypothèque, une caution crédit logement).

Donc s'il y a vente, on devra effectuer la mainlevée.
Mais devra-t'on rembourser le prêt Y par anticipation.

Merci bcp.
Bonne soirée

Par **Olivier**, le **25/02/2008** à **22:24**

non pas de remboursement obligatoire, vous n'êtes même pas obligés de le signaler au notaire.

la seule chose à faire c'est la mainlevée de la banque X.

Par **BENJAMINE**, le **25/02/2008** à **22:37**

J'ai lu : "La mainlevée est automatique et gratuite 2 ans après la fin du crédit."

On a fait racheté le crédit X en 2006.
On rembourse le crédit Y.

L'hypothèque va t'elle s'éteindre cette année ? Va t'on recevoir un acte ?

Par **Olivier**, le **25/02/2008** à **22:42**

la mainlevée est automatique 2 ans après la date de dernière échéance prévue au contrat de prêt initial (ce n'est d'ailleurs pas une mainlevée mais on parle dans ce cas de péremption).

Exemple : vous souscrivez un crédit en 1995 garanti par une hypothèque pour 15 ans.
Dernière échéance en 2010, péremption de l'inscription en 2012, même si le crédit est remboursé avant. L'inscription devient sans cause mais la mainlevée doit être faite quand même.

D'ailleurs pour les nouveaux prêts, ce délai de 2 ans est ramené à 1 an depuis la dernière réforme des sûretés.

Par **BENJAMINE**, le **25/02/2008** à **22:58**

Ok, merci bcp pour ttes vos réponses.

Bonne soirée!